



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SEZIONE

N° 14

REG.GENERALE

N° 3501/11

UDIENZA DEL

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE

DI ROMA

SEZIONE 14

22/11/2011

ore 10:00

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	CELLITTI	SPARTACO	Presidente e Relatore
<input type="checkbox"/>	PENNACCHIA	AMBROGIO	Giudice
<input type="checkbox"/>	TARANTINO	CRISTOFARO	Giudice
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

SENTENZA

N°

745/14/11

PRONUNCIATA IL:

22/11/2011

DEPOSITATA IN  
SEGRETARIA IL

23/11/2011

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull' appello n° 3501/11 depositato il 12/05/2011
- avverso la sentenza n° 145/06/2010 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di ROMA contro: AG.ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI ROMA 2

Il Segretario

*[Handwritten Signature]*

proposto dal ricorrente:

[REDACTED]

difeso da:

[REDACTED]

Atti impugnati:

- AVVISO DI RETTIFICA E LIQUIDAZIONE n° 20021V011142000 REGISTRO
- AVVISO DI RETTIFICA E LIQUIDAZIONE n° 20021V011142000 IMP.IPOTECARIA
- AVVISO DI RETTIFICA E LIQUIDAZIONE n° 20021V011142000 IMP.CATASTALE

## SUCCINTA ESPOSIZIONE DEI FATTI RILEVANTI DELLA CAUSA

Con atto di compravendita per notaio [redacted] del 03.12.2002 registrato in data 17.12.2002 serie 1V n.011142 la società [redacted] acquistava una porzione immobiliare nel comune di [redacted] consistente in un fabbricato ex rurale con corte circostante al prezzo complessivo di € 25.874,49.

Sottoposto a giudizio di congruità il predetto valore era rettificato dall'ufficio in € 291.500,00 sulla scorta delle valutazioni effettuate per l'anno dall' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio -Ufficio di Tempio Pausania per i beni siti nella zona e similari a quello oggetto della compravendita.

Contro l'avviso di rettifica e liquidazione n. 2002211V011142000 il contribuente proponeva ricorso contestando la nullità dell'avviso per violazione degli artt. 51 e 52 c.2 bis dpr 131/86 inerente l'obbligo della motivazione, e la infondatezza, nel merito, del valore accertato non pertinente alla realtà del mercato immobiliare.

La CTP di Roma sez.6 con sentenza n.145/06/10 depositata 14.04.2010 in parziale accoglimento del ricorso riduceva il valore accertato in € 190.000,00 osservando che l'ufficio non aveva adeguatamente considerato lo stato di fatiscenza del fabbricato e la natura del terreno incolto ed abbandonato e respingendo la questione sollevata in rito dal contribuente.

Appella il contribuente precisando che le valutazioni OMI sono inattendibili e, riproponendo l'eccezione di difetto di motivazione dell'atto impugnato, contesta la decisione sul punto della infondatezza del valore deciso producendo una relazione tecnica di stima del geom. [redacted] del 11.04.2011 che fissa il valore in € 33.340,00 sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Resiste l'ufficio sugli stessi motivi svolti in prime cure ribadendo la insussistenza del difetto di motivazione dell'avviso di rettifica impugnato e la congruità del valore deciso in considerazione della natura del terreno circostante e dello stato non abitabile del fabbricato.

## RAGIONI GIURIDICHE DELLA DECISIONE

L'appello del contribuente è infondato e va, pertanto, respinto.

In rito, la commissione rileva che il terzo comma dell'art.51dpr 131/86 indica tre criteri che l'ufficio può utilizzare per procedere alla rettifica del valore degli immobili: criterio comparativo, criterio della capitalizzazione e criterio residuale. L'ufficio ha utilizzato, nel caso di specie, il criterio residuale o innominato, addossandosi l'onere della prova in sede procedimentale e contenziosa in ordina alla sussistenza dei concreti elementi di fatto che, nel quadro del parametro prescelto, giustificano il quantum accertato. Tali elementi, riguardanti la stima del bene, la sua destinazione, la sua collocazione, la sua tipologia, la sua superficie, ecc., mettono in condizione il contribuente di esercitare il diritto di difesa. Del resto, per l'accertamento di valore la motivazione richiesta si esaurisce nella indicazione del valore del bene, contrapposto a quello dichiarato, e degli elementi in base ai quali è stato determinato. E' sufficiente, pertanto, che l'avviso enunci il criterio astratto in base al quale è stato rilevato il maggior valore, riservando in sede contenziosa l'esame del valore nel contraddittorio tra le parti. Tali elementi sommari si riscontrano nella fattispecie laddove oltre alla descrizione minuziosa del bene (caratteristiche, ubicazione, consistenza, destinazione) l'ufficio ha fatto riferimento alla stima dell'Agenzia del territorio fondata sui dati statistici desunti dall'Osservatorio del mercato immobiliare per procedere alla rivalutazione secondo il parametro statistico della rivalutazione immobiliare, allegata all'avviso di rettifica, realizzando, in tal modo, una valida motivazione per relationem. ( Cass. Sent.n. 3332 del 11.02.2009; Ord. n. 25377 del 02.12.2009; Ord. n.24279 del 17.11.2009; in precedenza, la Cassazione ha costantemente affermato il principio secondo il quale: "l'avviso di accertamento ha il carattere di provocatio ad opponendum e soddisfa l'obbligo di motivazione quando l'amministrazione abbia posto in grado il contribuente di conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali. Non può pertanto essere dichiarata la nullità, per carenza di motivazione, di un avviso di accertamento che indichi il presupposto della maggiore imposta e renda nota la fonte informativa sottostante alla rettifica, onde è sufficiente il riferimento a tale fonte, allegata all'avviso, per convalidare e legittimare la motivazione per relationem" ( ex multis, cass. N.1209 del 04.02.2000; SS.UU. 4853 del 03.06.1987 e idem n.4848).

Secondo la Cassazione l'obbligo di motivazione dell'avviso di accertamento di maggior valore mira a delimitare l'ambito delle ragioni adducibili dall'ufficio, con la conseguenza che, al fine di consentire una adeguata difesa da parte del contribuente, è necessario e sufficiente che l'avviso contrapponga il valore accertato a quello dichiarato. La sufficienza della motivazione deve essere considerata sulla base del parametro della indicazione di essa e non in sua distesa, compiuta, dettagliata e minuziosa articolazione. Quelli che devono essere sufficienti e completi sono gli aspetti della indicazione e non il modo con cui la motivazione viene sviluppata, spiegata e articolata.( art.3 L.241/90). Del resto la insufficienza della motivazione ( ossia difetto della stessa nella indicazione dei presupposti di fatto e delle ragioni giuridiche) deve essere qualificata come figura sintomatica dell'eccesso di potere ma come tale non configurabile per il procedimento impositivo il quale non essendo discrezionale non può essere viziato da eccesso di potere. Cosicché, l'originaria mancanza o insufficienza della motivazione ancorché vizio dell'atto, viene ad essere sanata in sede contenziosa con l'acquisizione di elementi necessari per la stima di merito alla quale la pronunzia della commissione assume valore sostitutivo dell'originario provvedimento. In definitiva, sul punto, deve convenirsi che l'eventuale vizio di motivazione consente di ritenere semplicemente IRREGOLARE l'avviso con conseguente sanabilità attraverso il raggiungimento dello scopo.

Nel merito, la commissione rileva che nel corso del giudizio, infatti, l'ufficio ha esplicitato nel dettaglio gli elementi dei conteggi di stima, come offerti dall'OMI e sui quali il contribuente, pur contestandone i criteri astratti di applicazione, non offre una risposta adeguata idonea a vincere la presunzione dei dati OMI. Invero, la relazione tecnica di parte del geom. Scopelliti, tardivamente prodotta in appello in violazione dell'art. 58 Dlgs.546/92 non indica alcun elemento di stima diverso da quelli indicati dalla stima OMI ma si limita a riferire sulla collocazione del bene e sul suo stato precario di conservazione, riportando sic et simpliciter il valore dichiarato in atto come prezzo della compravendita di € 33.340,00. Anzi, alcune affermazioni dello stesso tecnico sono contraddittorie e smentite dalla documentazione allegata alla relazione. Al fine di deprezzare l'immobile compravenduto, infatti, il tecnico definisce il terreno, di piccole dimensioni, "un bene nel suo complesso se non unico sicuramente non paragonabile alla maggior parte dei beni immobili del Comune di ██████████". Ma, a tacer d'altro, non viene posto in risalto che detto terreno costituisce la corte di un fabbricato vista mare e di cui rappresenta un'oasi di verde che rende appetibile ancor più il fabbricato. Detto fabbricato, come si evince dall'allegato progetto di ristrutturazione e risanamento del geom. ██████████ presentato al comune in data 20.11.2002, cioè poco prima della data di compravendita, l'immobile ha la sua destinazione prossima futura a diventare un fabbricato di notevole dimensione (come l'attuale) sito in prossimità del mare, come è dato scorgere dalle foto allegate al progetto. Ora l'unica vera che risulta dalla documentazione in atti è che il fabbricato si trova in pessime condizioni di conservazione; ma questo è un dato irrilevante in considerazione della destinazione futura dell'immobile a seguito dell'intervento di ristrutturazione e di risanamento: è come se oggetto della compravendita fosse stata un'area edificabile, come tale valutabile. Proprio in considerazione dello stato fatiscente del fabbricato e del costo per le opere di intervento edilizio e urbanistico, nonché delle spese per l'accesso alla proprietà, bene hanno fatto i primi giudici a ridurre il valore accertato a € 190.000,00, nella presunzione che sicuramente i valori indicati nel Borsino OMI non tengano conto della realtà e delle effettive condizioni degli immobili, intesi a premiare esclusivamente la località e l'appetibilità commerciale degli immobili della zona (Costa Smeralda). Conseguentemente, corretto è stato il comportamento dell'ufficio avendo fatto acquiescenza alla decisione ed al valore deciso dal giudice.

Orbene, i criteri fissati dall'OMI non hanno natura imperativa, ma valgono come ipotesi sintomatica, e non come prova, di occultamento di parte del corrispettivo; essi hanno natura di meri atti ricognitivi del valore di mercato, alla pari dei listini delle agenzie immobiliari e degli studi di settore (Cass. Sent. n. 20256/2008; n.21764 del 14.10.09; n. 15461 del 30.06.2010).

La efficacia sintomatica dei dati OMI non può ritenersi superata dalla prova documentale offerta dal contribuente, data la sua inadeguatezza ed incompletezza, per giunta prodotta soltanto in questa fase del giudizio.

In conclusione, l'avviso di rettifica e liquidazione è legittimo e fondato è il valore assegnato al bene compravenduto dai primi giudici secondo il parametro di valutazione prescelto sulla base dei valori dell'OMI e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati dalle altre informazioni in possesso dell'ufficio e confermati dallo stesso contribuente nella sua stima. Trattasi di un bene privilegiato da interessi turistici ed ambientali i quali lungi dal costituire un deprezzamento del valore ne costituiscono un appetibile considerazione da punto di vista del mercato immobiliare nella zona considerata, utilizzabile a scopi diversi e primo fra tutti a quello commerciale e turistico.

La sentenza impugnata va, pertanto, confermata. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

respinge l'appello del contribuente e lo condanna alla rifusione delle spese di lite in favore dell'ufficio liquidate in €3.129,75 di cui € 2.532,00 per onorari oltre gli accessori di legge se ed in quanto dovuti.

Roma 22 .11.2011

IL PRESIDENTE RELATORE ESTENSORE  
Spartaco Celliti

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long vertical stroke extending downwards.